

Titel:

Vormundschaftliche Genehmigung für unentgeltliche Überlassung eines Miteigentumsanteils mit Haftung für Altschulden

Normenkette:

BGB § 1822 Nr. 10, § 1915

Leitsatz:

Für die unentgeltliche Überlassung eines Miteigentumsanteils an einen Minderjährigen, bei dem eine gesamtschuldnerische Haftung für Altschulden besteht, ist eine vormundschaftliche Genehmigung erforderlich. (Rn. 8 – 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

vormundschaftliche Genehmigung, Grundstücksübertragung, Haftung für Altschulden

Vorinstanz:

AG Nürnberg, Beschluss vom 05.05.2022 – KM-1181-23

Fundstellen:

RPfleger 2022, 676

ErbR 2022, 827

ZfIR 2022, 466

ZEV 2022, 755

ZEV 2023, 33

LSK 2022, 25588

ZWE 2023, 27

Tenor

1. Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Nürnberg vom 05.05.2022, Az. KM-1181-23, wird zurückgewiesen.
2. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 110.662 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligte zu 1 ist als Eigentümerin des mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbundenen Miteigentumsanteils im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Nürnberg von Kleinweidenmühle eingetragen, der im Band X. auf Blatt X. geführt wird. Wegen des „Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums“ wird dort auf die Bewilligung vom 24.01.1975 Bezug genommen. Mit dieser wurde die Eintragung der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums bewilligt, die unter § 11 das Folgende vorsieht: „Die Rechtsnachfolger einer Gemeinschaft haften neben diesem als Gesamtschuldner für rückständige Lasten und Kosten (...) sowie für andere Forderungen aller Art der Gemeinschaft.“

2

Mit notariellem Überlassungsvertrag vom 20.09.2021 übertrug die Beteiligte zu 1 den genannten Miteigentumsanteil unentgeltlich auf den minderjährigen Beteiligten zu 2, für den dessen Mutter als vollmachtslose Vertreterin handelte. Die Beteiligten bewilligten den Eigentumsübergang und beantragten die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Am 14.03.2022 genehmigte die gerichtlich bestellte Ergänzungspflegerin alle in der Urkunde abgegebenen Erklärungen. In der Folge beantragte der Urkundsnotar „gemäß § 15 GBO“ den Vollzug im Grundbuch.

3

Mit Zwischenverfügung vom 05.05.2022 monierte das Amtsgericht - Grundbuchamt - Nürnberg, dass es an einer familiengerichtlichen Genehmigung des Überlassungsvertrags vom 20.09.2021 fehle. Diese sei gemäß § 1822 Nr. 10 BGB erforderlich, weil der Beteiligte zu 2 als Folge der Regelung in § 11 der Gemeinschaftsordnung mit dem Vollzug der Auflassung fremde Verbindlichkeiten übernehme.

4

Dagegen wandte sich der Urkundsnotar mit Schreiben vom 09.05.2022 und legte „namens der Beteiligten“ Beschwerde ein. Er vertritt die Auffassung, dass die Rechtsfolge aus der Gemeinschaftsordnung keine Gegenleistung des Erwerbers für die Übertragung der Immobilie darstelle, sondern lediglich automatische Folge des Eigentumserwerbs sei. Dem Umstand, dass es sich um ein nicht lediglich rechtlich vorteilhaftes Rechtsgeschäft handele, sei bereits durch die Mitwirkung eines Ergänzungspflegers genüge getan.

5

Am 16.05.2022 entschied das Grundbuchamt, der Beschwerde nicht abzuweichen. Dass es sich um einen unentgeltlichen Erwerb handele, sei nicht beanstandet worden. Das Genehmigungserfordernis ergebe sich vielmehr aus § 1822 Nr. 10 BGB, weil durch die vereinbarte Haftung von Sonderrechtsnachfolgern der durch Rechtsgeschäft erwerbende Beteiligte zu 2 kumulativ neben der bisherigen Eigentümerin als Gesamtschuldner hafte. Damit bestehe eine persönliche Haftung des Erwerbers für alle in der Vergangenheit fällig gewordenen Zahlungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

II.

6

Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 ff. GBO, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG, § 15 Abs. 2 GBO), aber nicht begründet. Das Grundbuchamt hat mit der angefochtenen Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO zu Recht und mit zutreffender Begründung eine familiengerichtliche Genehmigung verlangt.

7

Die beantragte Eigentumsumschreibung darf gemäß § 20 GBO nur erfolgen, wenn die Auflassung (§§ 873, 925 BGB) nachgewiesen ist. Bedarf die Auflassung zu ihrer Wirksamkeit einer gerichtlichen Genehmigung, ist diese ebenfalls - in grundbuchmäßiger Form - nachzuweisen (KG, Beschluss vom 15.07.2010 - 1 W 312/10 -, juris Rn. 1; Demharter, GBO, 32. Aufl., § 20 Rn. 41).

8

Die Auflassung unterfällt im vorliegenden Fall § 1915 BGB in Verbindung mit § 1822 Nr. 10 BGB. Die Übernahme einer fremden Verbindlichkeit liegt auch vor, wenn der Minderjährige gemeinsam mit einem Dritten die gesamtschuldnerische Haftung für eine Verbindlichkeit übernimmt, die im Innenverhältnis der Dritte zu tragen hat und die deshalb ihm wirtschaftlich zuzuordnen ist (BGH, Urteil vom 27.10.1982 - V ZR 177/81 -, juris Rn. 18). § 1822 Nr. 10 BGB soll verhindern, dass eine Schuld nur wegen der Möglichkeit des Rückgriffsanspruchs als vermeintlich risikolos übernommen wird. So besteht die Gefahr der Verharmlosung des entsprechenden Rechtsgeschäfts in der Hoffnung, dass der Schuldner die Verbindlichkeit erfüllt oder dass jedenfalls erfolgreich bei ihm Regress genommen werden kann (Schöpflin in BeckOGK, BGB, Stand 3/2022, § 1822 Rn. 90).

9

So liegt der Fall hier. Mit dem dinglichen Rechtserwerb tritt der Beteiligte zu 2 in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein (BGH, Beschluss vom 09.07.1980 - V ZB 16/79 -, juris Rn. 12) und haftet damit infolge der Verdinglichung der Gemeinschaftsordnung (vgl. § 10 Abs. 2 WEG in der bis 30.06.2007 geltenden Fassung) gemäß dessen § 11 als Sonderrechtsnachfolger auch für die vor seinem Eigentumserwerb begründeten „Lasten und Kosten (...)“ sowie für andere Forderungen aller Art der Gemeinschaft“ neben der Veräußererin, die im Verhältnis zum Beteiligten zu 2 als Erstschuldnerin allein verpflichtet ist. § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG steht dem gemäß § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG bislang nicht entgegen.

10

Ob die Heranziehung zur Haftung wahrscheinlich ist oder ob die Durchsetzung von Ausgleichsansprüchen aus § 426 BGB möglich erscheint, darauf kommt es nicht an (BGH, Urteil vom 08.05.1973 - IV ZR 8/72 -, juris Rn. 27). Es gilt vielmehr im Interesse des Mündels bzw. Minderjährigen ein abstrakter Maßstab (OLG München, Beschluss vom 22.08.2012 - 34 Wx 200/12 -, juris Rn. 15).

III.

11

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Kostenfolge angesichts der Beschwerdezurückweisung aus dem Gesetz ergibt (§ 22 Abs. 1, § 25 Abs. 1, § 3 GNotKG, KV Nr. 14510 GNotKG - vgl. auch: OLG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.09.2018 - 12 Wx 40/17 -, juris 6).

12

Die Festsetzung des Wertes des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 46 GNotKG.

13

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.